

מה חוזים הטייקונים לנדל"ן העולמי

ישראל

- "בשלוש השנים הקרובות נראה בישראל עליית מחירים של עד 10% בשנה"
- "שוק הנדל"ן למגורים בארץ נראה אטרקטיבי"
- "היום אין צורך לבנות משרדים, אין ביקוש. המשבר טרם נגמר"
- "לא בונים מספיק, ולכן מחירי הדירות כבר עלו ב-10% בחודשים יעלו בעוד 6% בקרוב"
- "בונים פה יותר מדי קניונים ופאוור סנטרים, זה בסוף יפגע כמו שקרה ברוסיה"

סין

- "בלי להכיר, הייתי חושד שיש היום בועה בסין. אני רואה את זה בקצב ההלוואות שיש היום לנדל"ן במדינה"
- "סין לא מעודדת השקעות זרות, ולכן אין לנו פעילות שם"

וייטנאם

- "זו מדינה עם פוטנציאל גדול מאוד, אבל זו לא הודו"

רוסיה

- "אני לא משקיע ברוסיה, כי אני לא יודע לעבוד עם רוסים. לא מבין את המנטליות שלהם. הרפתקנים, שיהיו בריאים"
- "כרגע עצרנו פעילות. אנחנו במשא ומתן לקנות נכסים מניבים במקום ייזום הנדל"ן, כי אי אפשר להשיג שם מימון לבנייה. התשואות במניבים מדהימות, אבל הנימון יקר מאוד"
- "במחירי נפט נמוכים יהיה על הפנים. אם הנפט יעלה ל-90 דולר לחבית, רוסיה תשגשג"
- "ברוסיה אין ממש בנייה היום. לא רואים מנופים זדים. אבל בספטמבר יהיה מפנה"
- "יש עוד הרבה משרדים ריקים, אבל ברגע שתחיל צמיחה, כבר ייווצר מחסור במשרדים"

אירופה

- "בשלוש השנים הקרובות נראה באירופה עליית מחירים של עד 20% בשנה"
- "בגרמניה אין מימון, ולכן אין עסקאות גדולות. היא תצמח רק אחרי סין"
- "בשוויץ לא קרה שם כלום, יש מימון והכל בסדר. מחירי הנכסים לא ירדו. התשואה על נכסים היא 5%"
- "בסקנדינביה המצב לא טוב, אבל יסתדר בתוך שנה וחצי"
- "ברומניה המכה קשה וייקח זמן לחסל את המלאים שהצטברו"
- "זה השוק החבוט ביותר, אבל אני מאמין שהמצב שם יסתדר בתוך חצי שנה, וגם אם ייקח עוד שנה לא קרה כלום"
- "הממשל הרומני מעודד צעירים לרכוש בית או דירה באמצעות מענקים של 70 אלף יורו. המדינה גדלה ויש ביקוש, לא יעזר כלום"
- "למי שמחזיק שם קרקע כנגד חוב יש בעיה גדולה - ויש הרבה כאלה"
- "המצב שם לא יותר קשה מבשאר מדינות האזור, פשוט יש הרבה ישראלים אז כולם יודעים על זה. ברומניה יש שחיתות ועוד פרמטרים שלא יקלו על ההתאוששות"

רומניה

אנגליה

- "תחום ייזום הנדל"ן באנגליה הוא האחרון שייצא מהמימון. היום לא הייתי בונה בלונדון משרדים ולא דירות יוקרה. אולי מלון, אבל במקום מאוד מרכזי"
- "בלונדון קרו שני דברים: המחירים ירדו והליטיטי ירד. לכן לאירופים יש היום יתרון ברכישת נדל"ן מניב"
- "האפסידי שם מוגבל. אתה קונה היום נכסים בתשואה של 9% ג.ג. אם השוק יחזור להיות נהדר כמו פעם, זה יחזור ל-5%-6% תשואה. אין פה האפסידי הענק שיכול להיות בהודו"
- "שוק הנדל"ן בבריטניה איום ונורא. לא צריך למהר לרכוש שם מציאות. המשבר שם רחוק מלהסתיים"

מזרח אירופה

- "אני מאמין בפולין ובצ'כיה, שידועות לנהל כלכלה נכונה"
- "אני לא רואה תזוזה ברומניה, בבולגריה ובאוקראינה. לא יבנו שם כלום - ואני לא רואה את הפוטנציאל - כי אין מימון"
- "כרגע נגמר הסוס של מזרח אירופה. הראשונות להתאושש יהיו פולין ואוקראינה, בתוך שנה-שנתיים. ברומניה, בולגריה והונגריה זה ייקח חמש שנים"

קנדה

- "השוק הקנדי נראה בסדר. לא היתה בנייה עודפת והמחירים עלו באופן הדרגתי"
- "יש עודף בדירות ושכר הדירה כמעט שלא עולה"
- "בסך הכל המצב שם טוב, אבל הבנקים לא מוכנים לתת הרבה מימון"

ארה"ב

- "בשלוש השנים הקרובות נראה בארצות הברית עליית מחירים של עד 20% בשנה"
- "קשה למצוא מציאות בארצות הברית, למעט בתחום המגורים שסובל מעודפי היצע גדולים. בשאר התחומים אין עודפי היצע, כי גם בעלי הנכסים יודעים שקבוצות מתארגנות עם הררי מזומנים כדי לרכוש נכסים בדיסטנס"
- "בארצות הברית המצב עוד רחוק מלהשתפר. האמריקאים צריכים להפסיק לבנות דירות במשך כמה שנים, עד שהמלאים ייגמדו"
- "לא צריך למהר לקנות מציאות, שם המציאות ייקח לפחות שנתיים עד שייגמדו"

היזהרו מתחזיות

- "אני מעדיף להתמקד בעסקה טובה מאשר להמר על כיוון השוק. אני לא הולך על שוק עולה או שוק יורד, אלא על עסקאות טובות: פריים לוקיישן, דייר טוב ושכירות לטווח ארוך"

ברזיל

- "אני צופה בברזיל צמיחה גדולה, עם דגש על הערים הבינוניות, ובעיקר בבנייה למגורים"
- "הפעילות הממשלתית מעודדת את מעמד הביניים ופתוחה להשקעות זרות. הירידות בברזיל מתונות יחסית, המינוף נמוך, המטבע יציב וכמעט אין חוב לאומי"
- "מקרב מדינות ה-BRIC, ברזיל והודו יוצאות יפה מהמשבר"
- "ברזיל היא יעד מעניין מאוד להשקעות. אני בוחן השקעה שם. המשקיעים הזרים חוזרים וכבר אפשר לגייס כסף"

